

虎门镇镇口社区以纯智造中心更新单元 “三旧”改造方案

根据“三旧”改造规划和年度实施计划，虎门镇镇口股份经济联合社拟对位于虎门镇镇口社区的“旧厂房”用地进行改造。改造方案如下：

一、改造地块的基本情况

改造地块标图建库编号为 44190022140，位于虎门镇镇口第二工业区，总面积 1.6268 公顷，全部为集体建设用地。集体建设用地中，无合法用地手续的 1.6268 公顷需完善集体建设用地手续。

改造涉及的房屋、土地权属清晰，土地属于东莞市虎门镇镇口股份经济联合社所有，地上建筑物属于香港泛亚金属制造厂有限公司所有，自 1992 年 1 月开始使用。（详见《虎门镇镇口社区以纯智造中心更新单元土地权籍调查明细表》、《虎门镇镇口社区以纯智造中心更新单元房屋权籍调查明细表》）。

二、规划情况

改造地块符合土地利用总体规划和城乡规划，已纳入我市虎门镇城市更新专项规划，并已编制控制性详细规划。

三、土地利用现状情况

该地块现用途为厂房，为香港泛亚金属制造厂有限公司自 1992 年 1 月开始使用。根据 2017 年 1 月 16 日签订的《股权转让书》东莞市以纯集团有限公司购买香港泛亚金属制造厂有限公司 100% 的股权，包括该股权项下所有的附带权益、权利及实质性资产（包括土地使用权、地面建筑等），因此实际使用

人为东莞市以纯集团有限公司。现建筑面积 19131 平方米，容积率为 1.17，年产值为 300 万元。

四、协议补偿情况

改造地块 1.6268 公顷集体建设用地，其中 0.7264 公顷用地采用“集体流转”的方式由东莞市以纯集团有限公司开发；0.5246 公顷用地采用“集体自用”的方式供地。2022 年 6 月 5 日取得三分之二以上村民代表（股东代表或股东）签名同意，2022 年 7 月 11 日第 24 次镇党委会会议研究，同意镇口股份经济联合社将社区 ZP-A02-29 地块（一类工业用地）以磋商交易方式流转给东莞市以纯集团有限公司，出让年限为 35 年。东莞市自然资源局已按照用地发生时的土地管理法律法规落实处理（处罚），土地行政处罚决定书号为：虎自然资（旧改）决字□2022□1 号。

五、土地拟改造情况

根据有关规划安排，完善 1.6268 公顷集体建设用地转用手续后，该项目土地将用于一类工业用地、社会停车场库、公共绿地及道路等用途，其中 0.7264 公顷集体建设用地东莞市人民政府拟采用“磋商交易”流转的方式供地给东莞以纯集团有限公司开发；0.259 公顷集体建设用地（社会停车场库）东莞市人民政府采用“公开出让”流转的方式供地；0.5246 公顷集体建设用地（道路用地）采用“集体自用”的方式供地。预计投入 2 亿元改造资金，总建筑面积为 33195 平方米，预计年产值将达到 5500 万元。具体情况如下：

1、一类工业用地（M1）面积为 0.7264 公顷，容积率为 3.5，建筑面积为 25425 平方米；

2、社会停车场库用地面积为 0.259 公顷，容积率为 3.0，

建筑面积为 7769 平方米；

3、公共绿地用地面积为 0.1168 公顷；

4、道路用地面积为 0.5246 公顷。

六、其他相关情况

上述的公共绿地和道路由东莞市以纯集团有限公司代建，建设完成且相关部门验收合格后，无偿移交给虎门镇人民政府或指定的部门管理。涉及 0.259 公顷的社会停车场库用地按照《东莞市农村（社区）集体资产交易办法》（东府〔2020〕14 号）等文件有关要求，拟通过完善 1.6268 公顷集体建设用地手续后，采取“公开出让”流转的方式供地。

东莞市虎门镇镇口股份经济联合社

2023 年 5 月 30 日